

## Urkundenprozess und Gewerberaummiete

1. Miete bleibt unabhängig von einer eventuellen Kündigung geschuldet (§ 535 Abs. 2 oder § 546a Abs. 1 BGB).
2. Die Betriebskostenvorauszahlung ist von der Kündigung unabhängig zu erbringen.
3. Nicht nachgelassener Vortrag zu (str.) Mängeln kann verspätet sein (§ 296a ZPO).

LG Düsseldorf, Urteil vom 15.02.2023 – 23 O 70/22, Volltext: IMRRS 2023, 0562

ZPO §§ 296a, 318, 592 ff.

### Problem/Sachverhalt

Die Gewerberaummiete ist nach einem Jahr Mietfreiheit vertraglich geschuldet, aber vom Mieter unter Vorgabe streitiger Mängel nicht gezahlt worden. Der Vermieter macht die Bruttomiete geltend, der Mieter bestreitet die Berechtigung zur Geltendmachung von Betriebskostenvorauszahlungen, da das Mietverhältnis (vom Vermieter) gekündigt worden sei. Im nicht nachgelassenen Schriftsatz behauptet der Mieter weitere Mängel des Mietobjekts (ohne Urkundenvorlage).

### Entscheidung

Das Landgericht gibt der Klage statt. Es hat im Urkundenverfahren auf Zahlung erkannt, mit Ausnahme – wegen Abrechnungsreife – teilweise nicht mehr geschuldeter Betriebskostenvorauszahlungen. Der eventuelle Saldo aus der Betriebskostenabrechnung müsse vom Vermieter dann im Nachverfahren geltend gemacht werden. Soweit der Vermieter nach dem Mietkontoauszug die Warmmiete geltend macht, wendet der Mieter ein, wegen (vermieterseitiger) Kündigung des Mietverhältnisses seien Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht mehr geschuldet. Die Kammer gibt der Klage in vollem Umfang mit der Begründung statt, dass die **Betriebskostenvorauszahlung** – auch bei (str.) Kündigung – **aus § 546a Abs. 1 BGB geschuldet** sei. Denn der **Anspruch auf Nutzungsentgelt** in Höhe der bisherigen Vertragsmiete **schließe die Betriebskosten mit ein** (ebenso Grüneberg-Weidenkaff, BGB, 81. Aufl., § 546a Rz. 11 m.w.N.). Auch stehe die Geltendmachung von Betriebskostenvorauszahlungen nach Abrechnungsreife der Zulässigkeit (Statthaftigkeit) des Urkundenprozesses nicht entgegen, sondern sei Frage der Begründetheit (BGH, Urteil vom 21.03.2018 – VIII ZR 68/17, Rz. 23, IMRRS 2018, 0528). Den (str.) Einwand des Mieters, aus dem Übergabeprotokoll „gingen Mängel hervor“, die den vereinbarungsgemäßen Betrieb

des Mietobjekts nicht unerheblich beeinträchtigten, hält das Landgericht für unerheblich. Der Mieter habe die **Mietsache – ohne Vorbehalt – abgenommen**, ein Hinweis nach § 536b BGB fehle. Streitige Mängel des Mietobjekts, wie Flächenabweichungen u. Ä. – im nicht nachgelassenen Schriftsatz – weist das Landgericht nach § 296a ZPO als verspätet zurück, der Schriftsatznachlass habe sich ausdrücklich auf die behauptete (str.) Betriebskostenabrechnung für 2020 beschränkt. Da der Mieter den ihm obliegenden Gegenbeweis nach § 595 Abs. 2 ZPO durch Urkunden nicht führte, entfiel auch eine Wiedereröffnung nach § 156 ZPO.

### Praxishinweis

1. Das Urteil ist in Rechtskraft erwachsen mit der Folge, dass der zuerkannte Mietensaldo als unbestritten gebliebener Teil des Tatbestands im rechtskräftigen Vorbehaltsurteil auch im Nachverfahren fortgilt (Arg. §§ 599, 600, 318 ZPO; RGZ 159, 173, 175 seit dem st. Rspr.). Die Bindungswirkung des unstreitigen Teils im Tatbestand des Vorbehaltsurteils wirkt im Nachverfahren fort (§ 318 ZPO; ebenso LG Wiesbaden, IMR 2022, 253).
2. Da auch die Verspätungszurückweisung durch das Landgericht (§ 296a ZPO) rechtskräftig ist, unterfällt die Frage (str.) Mängel der Mietsache nicht den Beweismittelbeschränkungen im Urkundenprozess. Denn der dem Vermieter zuerkannte Mietensaldo steht ihm nunmehr rechtskräftig zu.
3. Die im Urkundenprozess bereits erklärte Prozesskündigung entfaltet infolge der Beschränkung des Urkundenverfahrens auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme (§ 592 Satz 1 ZPO) aber Rechtsfolgen für das Nachverfahren, dort kann auf Räumung übergegangen bzw. erweitert werden.

RA Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.